

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

CVE-2015-5375 *Aprobación definitiva del modificado número 50 del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 31 de marzo de 2015 se adoptó el siguiente acuerdo:

"4.1.- Aprobación definitiva del Modificado nº 50 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega: Dictamen.

Conoce el Pleno de la Corporación el dictamen emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2015, en relación con el expediente de aprobación definitiva del Modificado nº 50 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, en el que se propone la adopción de los acuerdos que se transcriben en la parte dispositiva.

En la fase de deliberación y debate, se producen las siguientes intervenciones:

Por la concejala Dña. Blanca Rosa Gómez Morante se manifiesta que va a mantener su voto de abstención.

Finalizada la deliberación, se somete el dictamen a votación, produciéndose el siguiente resultado:

— Votos a favor: 24 votos, emitidos por los Concejales Sres.: Dña. Lidia Ruiz Salmón, D. Pedro Aguirre Inchaurbe, D. José Luis Urraca Casal, Dña. Ana María Gómez Gómez, D. José Otto Oyarbide Diedrich, Dña. María José Pagín Díaz, Dña. María Nuria Landeras García, D. Pedro García Carmona, D. Pedro Pérez Noriega, D. Javier López Estrada, D. Jesús Sánchez Pérez, D^a Juncal Herreros Izquierdo, D^a. Paloma Santillán Gutiérrez, D. Ildefonso Calderón Ciriza, Dña. María Luisa Peón Pérez, Dña. Berta Pacheco Higuera, D. Enrique Gómez Zamanillo, D. Francisco Trueba Sánchez, Dña. Natividad Fernández Gómez, D. Alejandro Jorge Fernández Berjano, D. Pedro Carrera de Caso, Dña. Sara Vega Izaguirre, Dña. Marta Victoria Pérez Estébanez y. Iván Martínez Fernández.

— Votos en contra: ninguno.

— Abstenciones: 1 voto, emitido por la concejala Dña. Blanca Rosa Gómez Morante.

A la vista del resultado de la votación, veinticuatro votos a favor y una abstención, la Sra. alcaldesa declara adoptados los siguientes acuerdos:

1º.- Aprobar definitivamente el Modificado Nº 50 del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, que tiene por objeto: 1º) Permitir el aprovechamiento bajo rasante en el espacio público de cesión modificando la calificación de dicha superficie de espacio libre público/público por la de espacio público/privado para destinarlo a aparcamiento en sótano; y 2º) Modificar el número de plantas establecido para la Ficha del Área de B+4 a B+6, como consecuencia de la imposibilidad de materializar la edificabilidad de todas las parcelas privadas con las alineaciones grafiadas en la ficha del Área de Intervención.

2º.- Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, con comunicación a las autoridades y organismo establecidos en el artículo 68.3 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3º.- Facultar a la Sra. alcaldesa-presidenta para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo."

CVE-2015-5375

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

El acto a que se contrae esta notificación pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, por lo que, con arreglo a la legislación vigente, contra el mismo puede interponer Vd. los siguientes recursos:

Contencioso-administrativo.- Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de este acuerdo (artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Cualquier otro que estime procedente (artículo 58.2 de la Ley 4/1999).

Torrelavega, 1 de abril de 2015.

La alcaldesa,
Lidia Ruiz Salmón.

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

MODIFICADO Nº 50 DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

Objeto de la Modificación

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega que afecta a aspectos puntuales del área de intervención en Suelo Urbano M-10 sobre los siguientes extremos:

- * Aprovechamiento bajo rasante: cambio de calificación de espacio libre público por la de espacio libre público-privado.
- * Modificación del número máximo de plantas del edificio a construir.

Antecedentes y Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en el municipio de Torrelavega es el Plan General de Ordenación Urbana de 11 de noviembre de 1985 y su Texto Refundido de 9 de julio de 1996, publicados en el Boletín Oficial de Cantabria de 19 de agosto de 1986 y 4 de octubre de 1996, respectivamente.

El régimen normativo que afecta al objeto de esta modificación se halla en la ficha de características del área de intervención en Suelo Urbano denominada M-10, así como en el apartado 8 del punto 2.9) referido a la Terminología del Capítulo 2, Documento IV, sobre Normas Particulares para las Áreas de Intervención y Sectores.

La regulación actual de la citada área de intervención es la siguiente:

Área de Intervención en Suelo Urbano M-10

DATOS ACTUALES:

Superficie Privada..... 825 m²
Superficie Total1275 m²

DATOS DE LA ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN *Ensanche.*
FIGURA DE PLANEAMIENTO -
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS..... B+4
ALTURA MÁXIMA *Ver observaciones.*
SUPERFICIE PÚBLICA RESULTANTE..... 975 m²
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE..... 300 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA 300 m²
TECHO EDIFICABLE1402 m²

OBSERVACIONES

El edificio se ajustará en cuanto a la altura de sus plantas, al edificio al que se adosa.

Se acompaña ficha del área como Anexo I.

Igualmente, debe modificarse la definición del **apartado 8) "número máximo de plantas" del punto 2.9) Terminología del Documento IV-Normas particulares para las Áreas de Intervención y Sectores**, que actualmente establece lo que sigue:

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

2.9 TERMINOLOGÍA

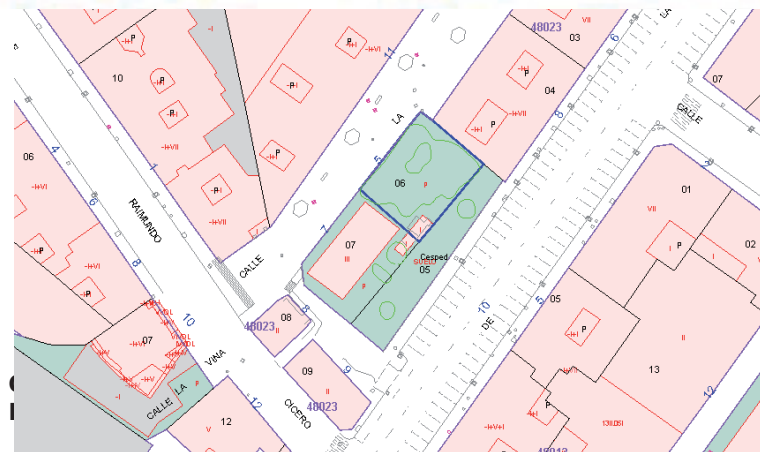
A los efectos de las fichas correspondientes a Áreas de Intervención en suelo urbano, se establecen las siguientes definiciones:

(...)

8.- Número de plantas.

Expresa el número total de plantas de la edificación permitida. Puede ser inferior al máximo previsto en la normativa correspondiente a su calificación. En tal caso, el número de plantas de cada edificio en concreto, va expresamente señalado en el plano de ordenación o en la ficha de características. El conjunto de la altura y número de plantas se regula en las Condiciones Generales de las Normas del Plan.

Situación y Cartografía



La finalidad principal de la presente modificación es el cambio en la calificación jurídica del espacio bajo rasante para permitir su uso como aparcamiento, en claro parangón con el Modificado nº 23 del PGOU de Torrelavega (BOC de 18 de enero de 2002). Además, se persigue también la posibilidad de materializar la total edificabilidad que se atribuye a la parcela mediante la única opción que es el aumento de plantas a B+6.

Efectivamente, se propone el cambio de calificación para el espacio público-público que pasaría a espacio libre privado-público. Se trata simplemente de proceder a equiparar el Área M-10 a aquellas otras situadas en el caso urbano de Torrelavega, tales como la M-1, M-3, M-7, M-11 en las que se permite que el espacio sobre rasante mantenga la titularidad y uso

CVE-2015-5375

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

público, pero permitiéndose que el espacio bajo rasante sea titularidad privada, si bien condicionado el mismo al uso exclusivo de garajes-aparcamiento subterráneo, dadas las caras carencias de este tipo de dotaciones en el caso urbano de Torrelavega, que precisamente ha motivado que aquellas otras unidades hayan sido igualmente modificadas para permitir la titularidad privada bajo rasante y el uso privado del mismo como garajes o aparcamientos.

Por otro lado, se trata de poder materializar la edificabilidad resultante de la calificación de Zona de Ensanche con las alineaciones definidas en el plan, lo que actualmente no se consigue con el número de plantas de B+4, ni tampoco a través de modificar la ocupación de la edificación en parcela pues se reducirá la superficie pública, por lo que será necesario modificar la definición del apartado 8) "número máximo de plantas" del punto 2.9) Terminología del Documento IV-Normas particulares para las Áreas de Intervención y Sectores, para que se pueda permitir, por remisión a la ficha del área de intervención, y por tanto también ésta, y aumentar tal número de plantas.

Por otra parte, para esta área ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Torrelavega la Delimitación de la Unidad de Actuación, en sesión de fecha 30 de noviembre de 2009 (BOC núm. 248 de 29 de diciembre de 2009), mediante sistema de actuación por compensación, así como sus Bases y Estatutos, en sesión de fecha 05 de abril de 2010 (BOC núm. 103 de 31 de mayo de 2010), encontrándose constituida la Junta de Compensación conforme escritura pública de fecha 29 de junio de 2010, autorizada por Dña. Paula de Peralta Ortega, bajo el número 1.053 de su protocolo, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas coladoras del Ayuntamiento de Torrelavega.

Para la delimitación de la Unidad de Actuación se han realizado las oportunas mediciones topográficas y practicado los correspondientes deslindes entre las parcelas municipales y las de los particulares, resultando el parcelario aprobado por el Ayuntamiento con el acuerdo de aprobación de la delimitación. De esta manera resulta una superficie privada superior a lo que, con carácter orientativo, se contiene en la ficha del PGOU. La ficha actual del área de intervención M-10 del vigente PGOU de Torrelavega, contempla una superficie privada de 825 m², sin embargo la superficie privada resultante del deslinde y parcelación citado anteriormente resulta ser 1.145,87 m². Con motivos de esta modificación puntual se aprovecha para modificar ese aspecto de la ficha adecuándolo a lo constatado en el proceso de ejecución del ámbito.

Este cambio no supone aumento de edificabilidad o densidad, ya que el planeamiento define la edificabilidad como resultado de aplicar el coeficiente de zona (en este caso 1,7 m²/m²) a la superficie de las parcelas privadas, el cual, sigue siendo el mismo. La concreción de las superficies se realiza en el proceso de ejecución, tanto en la delimitación de la unidad de actuación, como en el proyecto de compensación, por lo que ésta no se determina hasta que con la exhibición de los títulos y levantamientos topográficos correspondientes, se determinen las parcelas aportadas. De esta manera todos los Ámbitos de Intervención con carácter general llevan un ajuste de edificabilidad en función de la superficie real, pues la edificabilidad se expresa en un coeficiente de m² en relación con los metros cuadrados edificables del uso característico, determinado con la ordenanza de zona. En este caso concreto, el Ayuntamiento para evitar experiencias pasadas y evitar contenciosos sobre la titularidad de las parcelas en fases posteriores del proceso de ejecución ha procedido a determinar desde un primer momento las superficies de las parcelas. Por eso se ajusta ese parámetro de la ficha, ya que si se conoce el dato y se va a realizar una modificación con otra finalidad no tiene sentido mantener un dato anacrónico, aunque no tenga relevancia jurídica y urbanística, conforme a lo expuesto.

CVE-2015-5375

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

Alcance de la modificación

Por tanto, **(i)** deberá adecuarse la ficha a la determinación ya aprobada, y una vez introducidos los cambios aquí propuestos, aquella quedará redactada en los siguientes términos:

DATOS ACTUALES:

Superficie Privada 1145,87 m²
Superficie pública 89,03 m²
Superficie Total 1234,90 m²

DATOS DE LA ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN *Ensanche.*
FIGURA DE PLANEAMIENTO -
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS B+6
ALTURA MÁXIMA *Ver observaciones.*
SUPERFICIE PÚBLICA RESULTANTE 944,34 m²
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE 290,56 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA 290,56 m²
TECHO EDIFICABLE 1947,98 m²

OBSERVACIONES

El edificio se ajustará en cuanto a la altura de sus plantas, al edificio al que se adosa.

(ii) Documento IV.- Normas particulares para las áreas de intervención y sectores. **Capítulo 2. Áreas de Intervención en suelo urbano**

2.9 TERMINOLOGÍA

A los efectos de las fichas correspondientes a Áreas de Intervención en suelo urbano, se establecen las siguientes definiciones:

(...)

8.- Número de plantas.

Expresa el número total de plantas de la edificación permitida, que puede ser inferior o también superior en casos excepcionales y debidamente justificados. En tal caso, el número de plantas de cada edificio en concreto, va expresamente señalado en el plano de ordenación o en la ficha de características. El conjunto de la altura y número de plantas se regula en las Condiciones Generales de las Normas del Plan.

Contenido Normativo Modificado.

(i) La ficha del Área de Intervención en Suelo Urbano M-10 contendrá las siguientes determinaciones:

DATOS ACTUALES:

Superficie Privada 1145,87 m²
Superficie pública 89,03 m²
Superficie Total 1234,90 m²

DATOS DE LA ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN *Ensanche*
FIGURA DE PLANEAMIENTO -
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS *BAJA+6*
ALTURA MÁXIMA *Ver Observaciones.*

CVE-2015-5375

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

SUPERFICIE PÚBLICA RESULTANTE 944,34 m²
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE 290,56 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA 290,56 m²
TECHO EDIFICABLE 1947,98 m²

OBSERVACIONES

El edificio se ajustará en cuanto a la altura de sus plantas, al edificio al que se adosa.

(ii) Documento IV.- Normas particulares para las áreas de intervención y sectores. Capítulo 2. Áreas de Intervención en suelo urbano

2.9 TERMINOLOGÍA

A los efectos de las fichas correspondientes a Áreas de Intervención en suelo urbano, se establecen las siguientes definiciones:

(...)

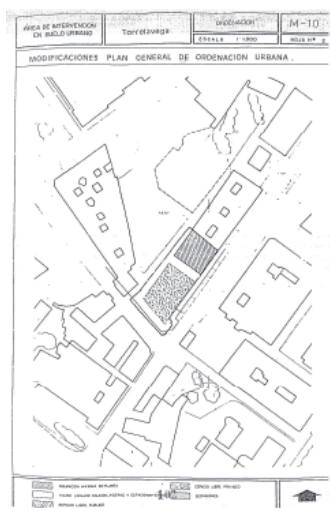
8.- Número de plantas.

Expresa el número total de plantas de la edificación permitida, que puede ser inferior o también superior en casos excepcionales y debidamente justificados. En tal caso, el número de plantas de cada edificio en concreto, va expresamente señalado en el plano de ordenación o en la ficha de características. El conjunto de la altura y número de plantas se regula en las Condiciones Generales de las Normas del Plan.

A la que se deberá acompañar el documento gráfico siguiente.

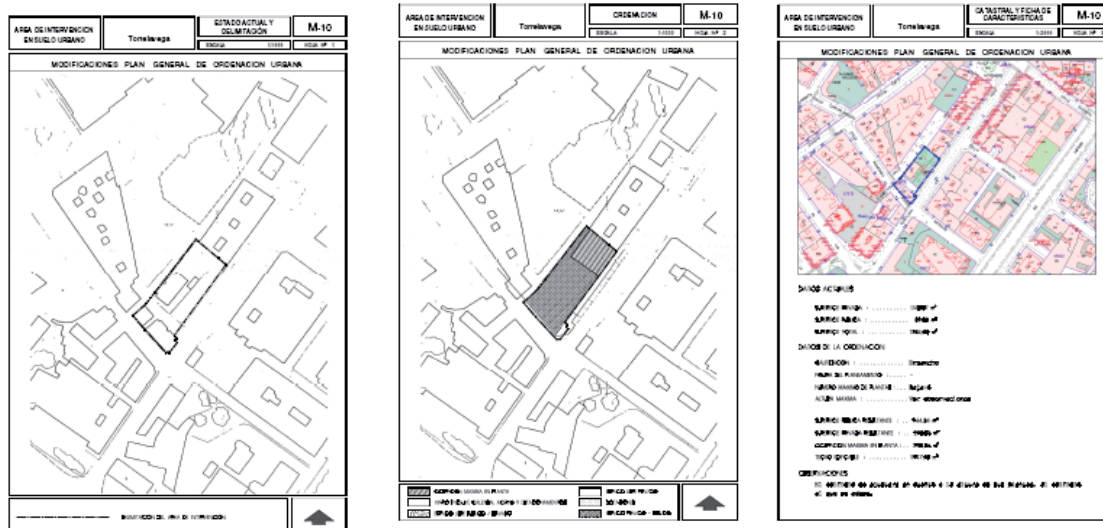
Documentación Gráfica. Anexos.

1.- Ficha y Plano Actual.



JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

.- Ficha y Plano Modificado.



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL MODIFICADO N° 50 DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

MEMORIA INFORMATIVA. Folios 5 al 13.

MEMORIA JUSTIFICATIVA, Folios 14 al 26.

ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. TRÁMITE AMBIENTAL. Folios 27 AL 30.

CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO. Folios 31 y 32.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. Folios 34 al 40.

- Ficha y plano actual.
- Ficha y plano modificado.

2015/5375

CVE-2015-5375